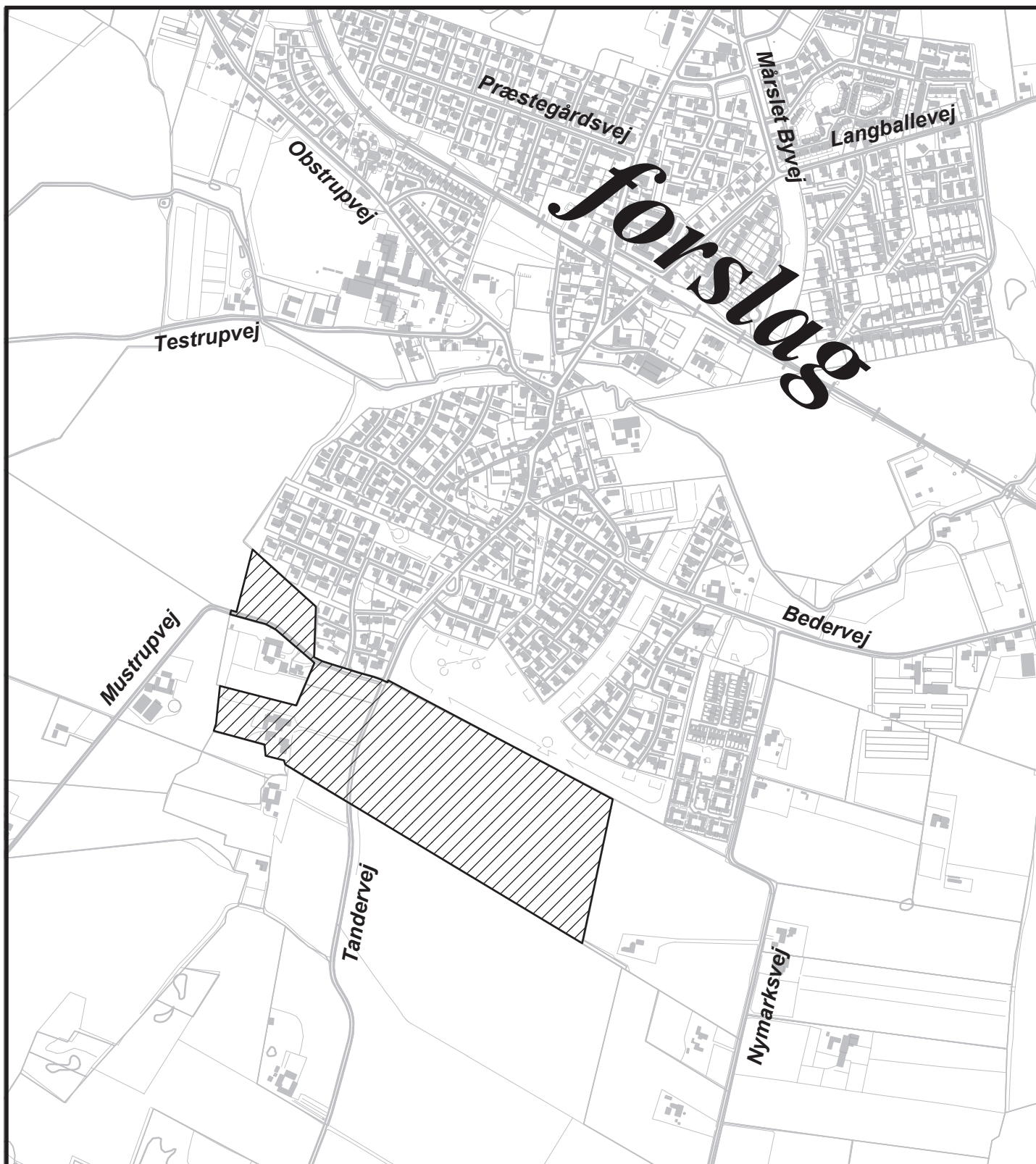




Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og den **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Næst bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af lokalplanen.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen
Rådhuset, værelse 505
8100 Århus C.
Tlf. 89 40 26 40, 2641 og 2628

Lokalplanen kan ses og købes hos

Kommune Information
Rådhuset
8100 Århus C.
Tlf. 89 40 22 22

Kortgrundlag

© Magistratens 2. Afdeling, Århus Kommune.

Lokalplanen er udarbejdet af

Stadsarkitektens Kontor, Byplanafdelingen

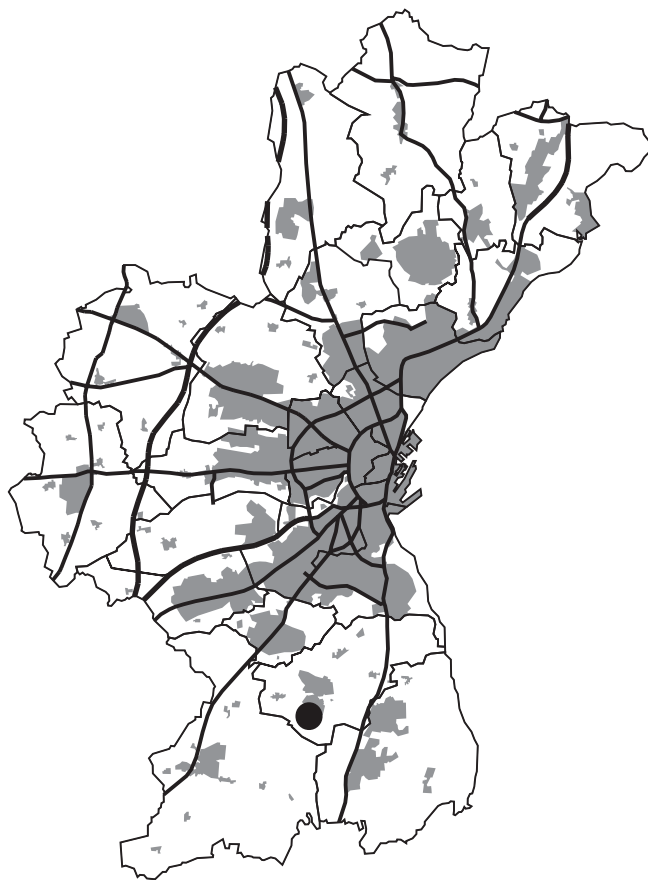
i samarbejde med:

plusform arkitekter maa.

Mejlgade 16

8000 Århus c.

Her ligger lokalplanområdet



ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 696

Boligområde ved Tandervej i Mårslet

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD

Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v.	2
---	---

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål	8
§ 2. Område og opdeling	8
§ 3. Anvendelse	9
§ 4. Udstykning	11
§ 5. Trafikforhold	12
§ 6. Teknisk forsyning	12
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.	12
§ 8. Bebyggelsens udseende	16
§ 9. Fri- og opholdsareal, hegn og beplantning	17
§ 10. Støjforhold	18
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	18
§ 12. Grundejerforening	19

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, dispositionsplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.	20
---	----

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen	27
Retsvirkninger af lokalplanen	27

LOKALPLANKORT

Vedtagelsespåtegninger	29
------------------------------	----

LOKALPLANENS INDHOLD

Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen samt planens hovedtræk.

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område beliggende ved Tandervej og Mustrupvej i den sydlige del af Mårslet by.

Området grænser mod nord op til et større fælles rekreativt område „Byparken“ og eksisterende parcelhusområder ved Ovesdal og Mustrupvej. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af landbrugsarealer tilhørende landbrugsejendommene ved Tandervej. Mod vest grænser området op til afvandingsgrøften / sideløb til Giber Å og mod øst grænser lokalplanen op til skellet til ejendommen Nymarksvej nr. 30.

Lokalplanområdet, der er ca. 17,5 ha stort, er ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i landzone.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse opdyrket landsbrugsareal. Landskabet er mod øst forholdsvis kuperet og domineres af 3 større bakketoppe med mellem-liggende lavninger.

Den østlige del af lokalplanområdet grænser mod nord op til en bred række træer, som er en del af „Byparken“, der i dag er byens afgrænsning mod det åbne land.

Planens baggrund og mål

Området er en del af et større delområde som i Kommuneplan 2001 er udlagt til byvækstområde til boligformål. For de nye byvækstområder i Mårslet by har Århus Kommune udarbejdet en dispositionsplan som angiver retningslinierne for fremtidig planlægning i områderne.

Dispositionsplanen har sammen med kommuneplanen og "Borgernes dispositionsplan for Mårslet" dannet grundlaget for lokalplanen. Hovedstrukturen for Mårslet er beskrevet på side 21.

Lokalplanen er, efter ønske fra den private grundejer, udarbejdet for at give mulighed for etablering af et nyt boligområde med et varieret udbud af boligtyper i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse med mulighed for en varieret udformning af de enkelte storparceller, tilpasset områdets landskabelige kvaliteter.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for opførelse af daginstitutioner samt boligbebyggelse i form af bofællesskab og lignende.



Mårslet by set fra luften mod vest, lokalplanområdet er beliggende helt i venstre side.

Lokalplanområdet vil mod syd danne ny afgrænsning mellem by og land. Et af målene for planen har været, at der skabes en god visuel og fysisk forbindelse mellem boligerne og deres opholdsarealer til det omgivende landskab. For opnåelse heraf er de fælles friarealer øst for Tandervej og fælles opholdsarealer mellem 2 storparceller udlagt i form af grønne kiler mellem bebyggelsen. Kilerne strækker sig fra det åbne land i syd til den eksisterende fællesgrønning „Byparken“ i nord.

I områderne vest for Tandervej er de fælles friarealer valgt placeret umiddelbart op til sideløbet til Giber Å. I dispositionsplanen for Mårslet, er arealerne langs med sideløbet til Giber Å friholdt som en grøn bræmme.

Et andet mål med lokalplanen har været, at byens nye kant mod det åbne land i syd skal opleves med klare afgrænsede kvarterer/storparceller adskilt af grønne kiler, hvor beplantningen består af spredte grupper af træer.

Lokalplanen sikrer, at der etableres trafiksikre forbindelser for lette trafikanter fra boligområderne til de overordnede vej- og stisystemer og til de grønne områder samt mulighed for at gå langs med det åbne land i syd på trampede - ikke anlagte og ikke belyste - naturstier.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet er opdelt i 4 områder I-IV og 13 storparceller.

Området er struktureret med en nyanlagt øst-vest gående vej, hvorfra der er vejadgang til storparcellerne og de grønne kiler. Den nye vej skærer Tandervej i en rundkørsel.

Område I er udlagt til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etage boligbebyggelse.

Område II er udlagt til fælles friareal for områdets beboere.

Område II, er øst for Tandervej placeret i lavninger mellem bakkerne og udformet på en sådan måde, at de skaber en „grøn“ forbindelse på tværs af lokalplanområdet, fra det åbne land i syd til „Byparken“ i nord. Område II er vest for Tandervej placeret langs sideløbet til Giber Å.

I de fælles friarealer kan der etableres forsinkelsesbassiner for regnvand. Bassinerne skal udformes som naturlige vådområder med blivende vand og åbne vandløb, for herigennem at tilføre områderne et rekreativt vandelement.

Område III er udlagt til grønne områder for områdets beboere og til vej- og stiareal. De grønne arealer langs Tandervej overholder ikke Kommuneplanens grænser for, hvor meget vejtrafikstøj der må være i friarealer, og er derfor ikke medregnet i arealkravet til friarealer. Området udgør en „grøn“ adskillelse til Tandervej.

Indenfor område III er der udlagt plads for en busholdeplads, ligesom der etableres en „grøn byport“ i området.

Område IV er udlagt til offentlige formål i form af daginstitutioner.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om ny bebyggelses placering, idet det på lokalplankortet er vist indenfor hvilke principielle byggeområder bebyggelsen skal placeres, ligesom planen indeholder bestemmelser om bebyggelsens udformning.

Storparceller

Storparcel 2, der grænser op til Tandervej, skal anvendes til offentlige formål i form af børnehave og vuggestue og lignende.

På storparcellen må der maksimalt opføres bebyggelse med et samlet etageareal, der svarer til en bebyggelsesprocent på 35.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.

Storparcellerne 3, 4, 11 og 13 skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse. På storparcellerne 3 og 4 kan der desuden opføres dobbelthuse.

For at sikre at storparcel 3 og 4 ved opførelse af dobbelthuse kommer til at fremstå som en åben bebyggelse, fastsætter lokalplanen særlige bestemmelser for placeringen af garager, udhuse, carporte o. lign.

På den enkelte grund, må der maksimalt opføres bebyggelse med et samlet etageareal, der svarer til en bebyggelsesprocent på 25.

Bebyggelsen på storparcel 11 og 13 må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden evt. kælder.

Bebyggelserne på storparcel 3 og 4 må opføres med 2 etager.

Storparcellerne 1, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 skal anvendes til tæt-lav og etage boligbebyggelse dvs. række-, kæde-, og gårdhavehuse, hvor etageboligerne maksimalt må udgøre 40% af storparcellens etageareal.

På storparcellerne 1, 6, 7, 8, 9, og 10 må der maksimalt opføres et samlet etageareal, der svarer til en bebyggelsesprocent på 35.

På storparcel 5 må der maksimalt opføres et samlet etageareal, der svarer til en bebyggelsesprocent på 25.

Bebyggelserne på storparcel 1 og 5 må maksimalt opføres med 1 etage med udnyttelig tagetage foruden evt. kælder.

Bebyggelserne på storparcel 6, 7, 8, 9 og 10 må opføres med 2 etager.

Storparcel 12 skal anvendes til offentlige formål i form af bofællesskab til personer med et særligt boligbehov, så som fysisk eller psykisk handicappede.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden evt. kælder.

Antal boliger

På side 13 er angivet hvor mange etagemeter, der maksimalt må opføres på de enkelte storparceller. Med et gennemsnitligt boligareal på 85 m² giver lokalplanen mulighed for opførelse af 450 boliger.

På illustrationsplanen, der er indsat efter side 6, er det vist, hvordan bebyggelsen af hele området kan komme til at se ud. Planen viser 302 boliger i 1 plan og ca. 426 boliger, hvis boligerne er i 1 1/2 eller 2 plan.

Bebyggelsens udseende

Planen indeholder ikke bestemmelser om udseendet af de enkelte bebyggelser indenfor lokalplanområdet, men den indeholder en bestemmelse om, at bebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse indenfor den enkelte storparcel skal udføres i ens materialer og med ens taghældning, så der opstår en god arkitektonisk helhedsvirkning indenfor storparcellen.

Ved bebyggelse til åben-lav boligbebyggelse gælder alene de almindelige bestemmelser i Bygningsreglementet.

Beplantning

Som overgang mellem bebyggelse og det åbne land i syd, skal der langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning etableres spredte grupper af tjørn og egetræer, som i de grønne kiler placeres med en større indbyrdes afstand.

Herved skaber boliger og beplantning i form af grupperede træer og hække til de private haver den egentlige afgrænsning til det åbne land, hvor de fælles friarealer med de grupperede træer vil have en mere åben karakter med gode visuelle forbindelser fra boligerne og deres fælles opholds- og friarealer til det omkringliggende landskab.

I lokalplanområdet er der bevaringsværdige hegn på storparcellerne vest for Tandervej. Den bevaringsværdige beplantning, som er vist på lokalplankortet, må kun fjernes efter tilladelse fra Naturforvaltningen, ligesom eksisterende beplantning udenfor lokalplanområdet mod „Byparken“ ikke må beskadiges.

Langs Tandervej skal der etableres en grøn byport af rønnetræer. Der skal ligeledes plantes træer langs lokalplanområdets øvrige veje.



Eksempel på den spredte beplantning lang sydskellet.

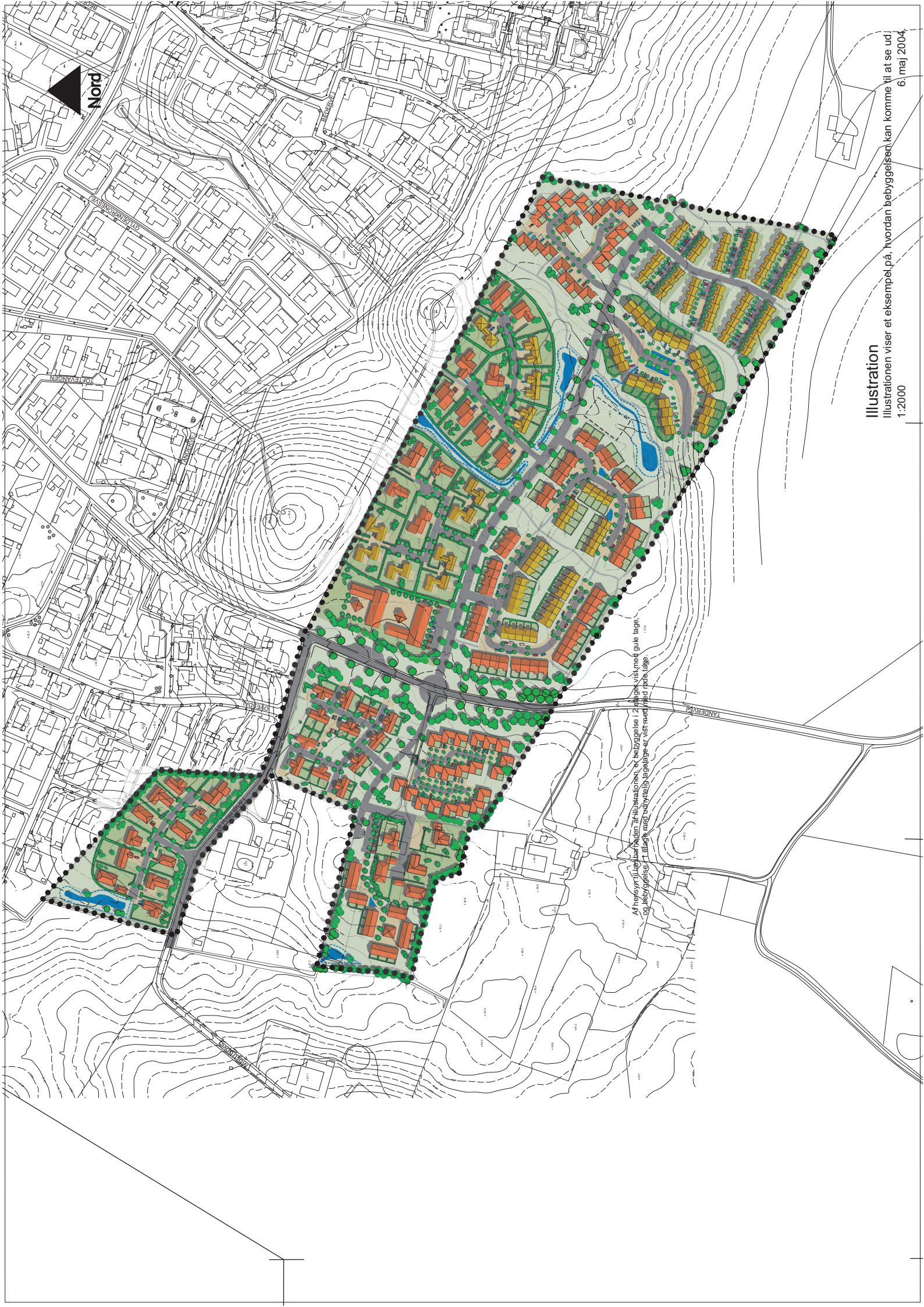
Vej og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tandervej via en ny rundkørsel og fra Mustrupvej via en ny tilslutning til denne.

Fra Tandervej fører en facadeløs adgangsvej mod øst og vest gennem dele af lokalplanområdet. Fra denne er der adgang til storparcellerne 1-12. Område 13 betjenes fra en tilslutning direkte til Mustrupvej.

Adgangsvejen øst for Tandervej er ført gennem hele denne del af lokalplanområdet og kan eventuelt vej- eller busbetjene dele af de byudviklingsarealer, der er beliggende øst for lokalplanområdet.

Adgangsvejen vest for Tandervej vil - udover at betjene dele af lokalplanområdet - på sigt også skulle vejbetjene ejendommen Mustrupvej 48, hvis denne påtænkes udbygget med boliger.



Nord

År hörs ut till bebyggelsen om bebyggelsen i 2. stegs visning med gule tag.
Og bebyggelsen i 1. stegs visning med røde tag.

Illustration

Illustrationen viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.
1:2000
6. maj 2004.

I Tandervejs østside er der sikret areal til en busholdeplads, ligesom der indenfor vej-udlægget er sikret areal til et fortov.

Indenfor lokalplanområdet er der desuden sikret stiforbindelse, der dels internt binder området sammen og dels sikrer forbindelse til de eksisterende stier, de udlagte stier indenfor lokalplanområde nr. 698 og det fremtidige byudviklingsområde øst for lokalplanområdet.

Endelig er der i princippet sikret areal til en natursti langs med lokalplanområdets grænse mod det åbne land.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformning m.v.

§ 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til en blanding af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper og en varieret udformning af boligområder, der er tilpasset områdets beliggenhed og landskabelige kvaliteter,
- at der i området kan opføres bebyggelse til offentlige formål,
- at boligområdet opdeles i mindre, overskuelige enheder,
- at fælles friarealer disponeres på en hensigtsmæssig måde, og indgår i sammenhæng med de eksisterende grønne områder i naboområderne,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området, og
- at landzonearealerne i lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet, følgende matrikelnumre: 19a, 19c og 11d Mårslet By, Mårslet samt litra "n", Mustrupvej, og alle parceller, der efter den 01.09.2003 udstykkes i området. Se fodnote 1.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III og IV, som vist på lokalplankortet. Se fodnote 1.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er lokalplanområdet overført fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 19a, 19c og 11d. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det planen bestemmer. Se fodnote 2.

1. I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Magistratens 2. Afdeling.

2. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 3 og/eller stk. 4.

Storparcellerne 11 og 13

- Stk. 3. Storparcellerne er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af fritliggende enfamiliehuse.

På hver grund må der kun opføres eller indrettes én bolig.

På storparcel 11 skal der udlægges 5% af storparcellens areal til fælles opholdsareal. Opholdsarealerne skal i princippet placeres som angivet med "F" på lokalplankortet.

Storparcel 12

- Stk. 4. Storparcellen er udlagt til offentlige formål i form af specialboliger og et fælleshus til personer med et særligt boligbehov, så som fysisk eller psykisk handicappede.

For bebyggelsen skal der udlægges opholdsarealer svarende til mindst bygningernes etageareal.

Område II

- Stk. 5. Områderne er udlagt til fælles friareal (med regnvandsbassin) for samtlige beboere i område I.

De fælles friarealer må alene anvendes til opholdsarealer med mulighed for placering af ét fælleshus og fællesantenneanlæg for lokalplanområdets beboere.

- Stk. 6. På dette areal må grundejerforeningen (se § 12) etablere anlæg til fælles formål.

Område III

- Stk. 7. Områderne er udlagt til grønt område for samtlige beboere i område I samt til veje og stier. I området kan der placeres en midlertidig varmecentral.

- Stk. 8. Området skal indrettes med beplantning af bl.a. rønnetræer, så det fremstår som en grøn byport.

Område IV**Storparcel 2**

- Stk. 9. Storparcel nr. 2 er udlagt til offentlige formål i form af daginstitutioner.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 10. Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.
- Stk. 11. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

§ 4. Udstykning

Område I

- Stk. 1. Udstykning i storparceller skal i princippet ske som vist på lokalplankortet. To eller flere storparceller kan dog slås sammen og bebygges samlet.

Storparcellerne 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 12

- Stk. 2. For storparcellerne gælder, at ved yderligere udstykning af storparcellerne gælder småhusreglementets bestemmelser om mindstegrundstørrelser ikke for lokalplanområdet.

Storparcellerne 11 og 13

- Stk. 3. For storparcellerne gælder, at udstykningen i princippet skal ske som vist på lokalplankortet.

Ingen grund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

Storparcellerne 3 og 4

- Stk. 4. For storparcellerne gælder, at udstykningen i princippet skal ske som vist på lokalplankortet.

Grunde hvorpå der opføres fritliggende enfamiliehuse må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 700 m².

Grunde hvorpå der opføres dobbelthuse, må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 1.000 m². Yderligere udstykning af dobbelthuse må ikke være mindre end 500 m².

§ 5. Trafikforhold

Stk. 1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra henholdsvis Tandervej og Mustrupvej.

Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A-B	14 m
Vej A-G	variabel bredde 9-12 m
Vej C-D og E-F	12 m
Rundkørsel mrk. R, diameter.....	40 m
Busholdeplads mrk. BUS	
Sti a-b, c-d, e-f, n-o, r-s, t-u, v-x, y-p	3 m

Stk. 3. Der skal sikres en stiforbindelse mellem punkterne: g-h-i-j-k, b-f-k-l-m-o og p-q

Stk. 4. Vej C-D skal endvidere helt eller delvist kunne betjene et kommende boligområde på matr. nr. 19 b og vej E-F skal betjene et kommende boligområde på matr. nr. 11 e begge Mårslet By, Mårslet.

Stk. 5. Til vej A-B, C-D, E-F og A-G må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde.

Stk. 6. Vejadgang fra vej C-D, E-F og A-G til de enkelte storparceller skal i princippet etableres som vist med pile på lokalplankortet.

Stk. 7. Vejene på de enkelte storparceller skal som hovedregel have en udlægsbredde på mindst 8 m.

Stk. 8. Der skal til godkendelse hos Vejkontoret indsendes et projekt for de i stk. 2 nævnte veje og stier.

Stk. 9. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Stk. 10. Der skal, indenfor hver storparcel reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med „Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune“.

§ 6. Teknisk forsyning

Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers varmemforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Område I og IV

Stk. 1. Ny bebyggelse på storparcellerne 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 12 skal placeres som angivet i princippet på lokalplankortets byggeområder.

Stk. 2. Der må indenfor storparcel nr.:

- | | | |
|-----------|---|----------------------|
| 1 | opføres et maksimalt etageareal på: | 3.738 m ² |
| 2 | opføres et maksimalt etageareal på: | 1.924 m ² |
| 3 | opføres bebyggelse på den enkelte grund med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. | |
| 4 | opføres bebyggelse på den enkelte grund med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. | |
| 5 | opføres et maksimalt etageareal på: | 2.519 m ² |
| 6 | opføres et maksimalt etageareal på: | 5.755 m ² |
| 7 | opføres et maksimalt etageareal på: | 4.169 m ² |
| 8 | opføres et maksimalt etageareal på: | 4.087 m ² |
| 9 | opføres et maksimalt etageareal på: | 5.589 m ² |
| 10 | opføres et maksimalt etageareal på: | 3.201 m ² |
| 11 | opføres bebyggelse på den enkelte grund med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. | |
| 12 | opføres et maksimalt etageareal på: | 1.895 m ² |
| 13 | opføres bebyggelse på den enkelte grund med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. | |

Se fodnote 3.

3. De angivne etagearealer for storparcellerne 1, 6, 7, 8, 9, 10, og 12, svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent på 35.
De angivne etagearealer for storparcel 5, svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent på 25.
Opmærksomheden henledes på, at det maksimale tilladte bruttoetageareal formentlig ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

Der kan herudover opføres 10 m² udhuse, småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 12 og Bygningsreglementet afsn. 2.8 eller som sammenbyggede med boligen. På storparcellerne 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 12 må flere småbygninger sammenbygges.

Højst 40% af det opførte etageareal indenfor storparcellerne 6, 7, 8, 9 og 10 må anvendes til etageboliger.

- Stk. 3. På grunde i storparcellerne 3 og 4, der bebygges med dobbelthuse, skal garager, carporte, udhuse, drivhuse og overdækkede terrasser, der anbringes i skel eller nærmere skel end 2,5 m, have en afstand på mindst 2,5 m til andre bygninger på samme grund.
Se fodnote 4.

- Stk. 4. Bygningerne i storparcellerne 1,5,11,12 og 13 må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

- Stk. 5. Bygninger i storparcellerne 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 og 10 må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Skæringen mellem ydervæg og tagflade - bortset fra gavltrekanter - må højst være 6,0 m over terræn (målt som ovenfor).

- Stk. 6. Af støjæssige hensyn skal (jf. krav i § 10) opholdsarealer og bebyggelse i 1 etage placeres i en afstand på mindst 30 m fra midten af Tandervej.

Tilsvarende skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres i en afstand på mindst 40 m fra midten af Tandervej.

Afstandskravet kan reduceres, såfremt der tages særlige hensyn ved udformning og orientering af bebyggelsen. Se § 10, Støjforhold.

- Stk. 7. Boligbebyggelsen må ikke opføres nærmere storparcellens ydre afgrænsning mod anden grund eller sti end 2,5 m, jf. §7, stk. 1 og lokalplankortet.

- Stk. 8. Mod storparcellens ydre afgrænsning mod anden grund eller sti må højden på bebyggelsen ikke overstige 1,4 gange afstanden til skel mod anden grund eller sti. Dog må højden i alt ikke overstige 8,5 m over terræn, jf. §7, stk. 4 og 5.

4. Bestemmelsen skal sikre, at området fremstår med en karakter af åben boligbebyggelse.

De supplerende bestemmelser i Bygningsreglementet kp. 2.4 og Bygningsreglementet for Småhuse, pkt. 2.9 for visse mindre bygningsdele i relation til højde- og afstandskrav er gældende for bebyggelse efter nærværende lokalplan, uanset om der er tale om vandrette lejlighedsskel eller ej.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,50 m.

- Stk. 9. Bebyggelse på storparcel 13 må ikke placeres i arealet mellem Mustrupvej (vej A-G) og den bebyggelsesregulerende linie vist på lokalplankortet.

Storparcellerne 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 12

- Stk. 10. Internt på storparcellen gælder ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlige indbliksgener.
- Stk. 11. Storparcellerne 5, 6, 7, 8, 9 og 10 skal ligge uden synligt ejendomsskel til naboejendom, fælles friarealer og det åbne land.
- Stk. 12. Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse på storparcellerne kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt bebyggelsesplan for den enkelte storparcel.
Se fodnote 5.

Planen skal redegøre for:

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Placering af eventuelle bygninger til offentlige formål.
- Eventuel udstykning.
- Placering af eventuelt fælleshus.
- Placering af garager/carporte (eller evt. fællesparkering).
- Placering af småbygninger, udestuer, udhuse og lignende.
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Eksisterende og fremtidige terræner.
- Etablering af ny beplantning jf. §9, og bevaring af eksisterende beplantning som angivet på lokalplankortet.
- Storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer og lignende.

Storparcellerne 3, 4, 11 og 13

- Stk. 13. Udstykning af storparcellerne må kun ske på grundlag af en af Magistratens 2. Afdeling godkendt udstykningsplan.

5. Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklaration.

Planen skal redegøre for:

- Etablering af ny beplantning jf. §9, og bevaring af eksisterende bevaringsværdig beplantning som angivet på lokalplankortet.
- Storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer og lignende.

Område II

- Stk. 14. I området kan opføres et fællesantenneanlæg og et fælleshus med placering godkendt af Magistratens 2. afdeling, når bygningen udformes i harmoni med den omgivende bebyggelse til fælles formål for lokalplanområdets beboere.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 15. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.
- Stk. 16. Terrænreguleringer skal ved skel ske på en sådan måde, at det fremtidige terræn vil hænge naturligt sammen over skellene.

§ 8. Bebyggelsens udseende

- Stk. 1. Bebyggelse på storparcellerne 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 12 skal indenfor den enkelte storparcel udføres i ens materialer og med ens taghældning. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

- Stk. 2. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling i hvert enkelt tilfælde.

- Stk. 3. Almindelige udendørs radio- og tv-antenner - herunder parabolantener med en diameter på indtil 100 cm - må hvis de anbringes på bygninger højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.

Parabolantener med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Magistratens 2. Afdeling.

Magistratens 2. Afdeling kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning - f.eks. antenner for radioamatører - tillade antenner med en større højde end angivet ovenfor.

- Stk. 4. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en

del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge.
Se fodnote 6.

§ 9. Fri- og opholdsareal, hegn og beplantning

- Stk. 1. Fælles friarealer for lokalplanområdet (område II) jf. §3, stk. 5, skal i princippet placeres som angivet på lokalplankortet.
På de fælles friarealer kan der etableres regnvandsbassiner, placeret i princippet som vist på lokalplankort, såfremt de udformes som rekreative vandelementer.

Fælles friarealer for lokalplanområdet skal etableres efter planer godkendt af Naturforvaltningen.

- Stk. 2. For bebyggelse på storparceller til tæt-lav- og etageboligbebyggelse skal der udlægges opholdsarealer svarende til mindst bygningernes etageareal.

Af opholdsarealet skal der i tilknytning til den enkelte bolig udlægges et solorienteret, privat, rektangulært opholdsareal på terræn på mindst 25 m² med en minimumsbredde på 3,5 m. For boliger på første sal kan private opholdsarealer på terræn dog erstattes af terrasse eller altan af passende størrelse.

Resten af opholdsarealet, dog mindst 5% af storparcellens areal, skal udlægges som samlede bolignære, fælles opholdsarealer. Opholdsarealerne skal i princippet placeres som angivet med "F" på lokalplankortet.
Se fodnote 7.

På storparcel 11 skal der udlægges 5% af storparcellens areal til fælles opholdsareal. Opholdsarealerne skal i princippet placeres som angivet med "F" på lokalplankortet.

Opholdsarealerne kan delvis udformes bymæssigt med belægning og inventar som et torv eller plads.

Der må ikke etableres hegn i skel mellem 2 opholdsarealer eller mellem et opholdsareal og et fælles friareal.

De fælles opholdsarealer, skal etableres efter planer godkendt af Naturforvaltningen.

Fælles for opholdsarealerne gælder, at de skal have karakter af opholds- og legearealer. Ved godkendelse af bebyggelsesplaner er det vigtigt, at arealerne er centralt og velbeliggende i forhold til boligerne, og at der skabes trygge rammer for deres udnyttelse.

-
6. Med denne bestemmelse er der ikke taget stilling til, om der i henhold til fjernvarmeverkets vedtægter kan opnås tilladelse til anvendelse af anlæg til indvinding af solenergi.
7. For lokalplanområdet er der i område II udlagt fælles friarealer for lokalplanområdets beboere. Det forudsættes at mindst 2/3 af disse arealer er udlagt som større, samlede opholdsarealer. En forholds-mæssig andel af disse samlede opholdsarealer kan medregnes som opholdsarealer til bebyggelsen på de enkelte storparceller.

- Stk. 3. Omkring den i § 5 stk. 3 nævnte sti b-f-k-l og m-o, skal der indenfor en mindst 5 m bred bræmme etableres beplantning i form af enkeltstående og af spredte grupper af tjørn og eg, i princippet som vist på illustrationsplanen. Af hensyn til udsigten skal grupperne af tjørn og ege stå spredt ud for de nord-sydgående grønne kiler.
- Stk. 4. Den på lokalplankortet viste bevaringsværdige beplantning bestående af tjørnehegn på matr. nr. 11d, langs matr. nr. 20dz, 20du, 20dv, 41a, og bevaringsværdigt askehegn mellem matr. nr. 19a og 18a, blandingshegn mellem matr. nr. 19a og 13e og blandingshegn mellem matr. nr. 19a og 12a, skal bevares og må kun fjernes efter tilladelse fra Naturforvaltningen. Se fodnote 8.
- Stk. 5. Vejtræer langs vej A-B skal etableres langs vejudlæg i det støjbelastede grønne område, område III.
- Vejtræer langs vej C-D og E-F skal etableres i skel mellem vejudlæg og storparcellerne/fælles friarealer.
- Der skal etableres beplantning i form af hække el. lign. til afskærmning af parkeringspladser og renovationspladser.
- Stk. 6. Plan for beplantning af vejarealer samt øvrige dele af område II skal indsendes til godkendelse ved Vejkontoret og Naturforvaltningen. Se fodnote 9.

§ 10. Støjforhold

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse på den enkelte storparcel ikke må tages i brug før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus kommunale værkers Varmeforsyning har fundet sted.
- Veje, stier og parkeringspladser, på storparcellen er anlagt, samt friarealer er planeret og tilsået med græs.

8. Hvis bevaringsværdig beplantning tillades fjernet, vil det normalt blive modsvaret af et krav om genplantning.

9. Såfremt anlæg af friarealer, plantebælter, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

- Der er anlagt en efter Magistratens 2. Afdelings skøn passende del af de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser og de i §9 stk. 5 nævnte træer og hække.
- Der er anlagt en efter Magistratens 2. Afdelings skøn passende del af område II.

Se fodnote 9.

§ 12. Grundejerforening

- Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
Se fodnote 10.
- Stk. 2. Den til enhver tid værende ejer af arealer inden for lokalplanens område I, bortset fra udstykkeren, skal være medlem af grundejerforeningen.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige grundejere eller Magistratens 2. Afdeling ønsker det.
- Stk. 4. Grundejerforeningen skal efter krav fra Magistratens 2. Afdeling optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk. 5. Grundejerforeningen skal efter krav fra Magistratens 2. Afdeling slutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- Stk. 6. Grundejerforeningen skal modtage skøde på lokalplanområdets friarealer - område II og de grønne områder i område III - samt på de i området udlagte veje og stier i det omfang, arealerne ikke er overtaget af det offentlige.

Overdragelsen skal ske vederlagsfrit i takt med byggemodningens færdiggørelse.

Foreningen skal vedligeholde arealerne (område II) og kan fastsætte regler herfor. Indtil arealerne overdrages foreningen påhviler vedligeholdelsen ejeren.

Foreningen skal stedse holde Magistratens 2. Afdeling underrettet om sin adresse.

- Stk. 7. For hver af storparcellerne 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 13 skal der stiftes en parcellforening til at varetage fælles grundejerinteresser, der udelukkende vedrører det pågældende område. Såfremt bebyggelsen i en storparcel ejes af en andelsboligforening erstatter denne forening parcellforeningen.

10. Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

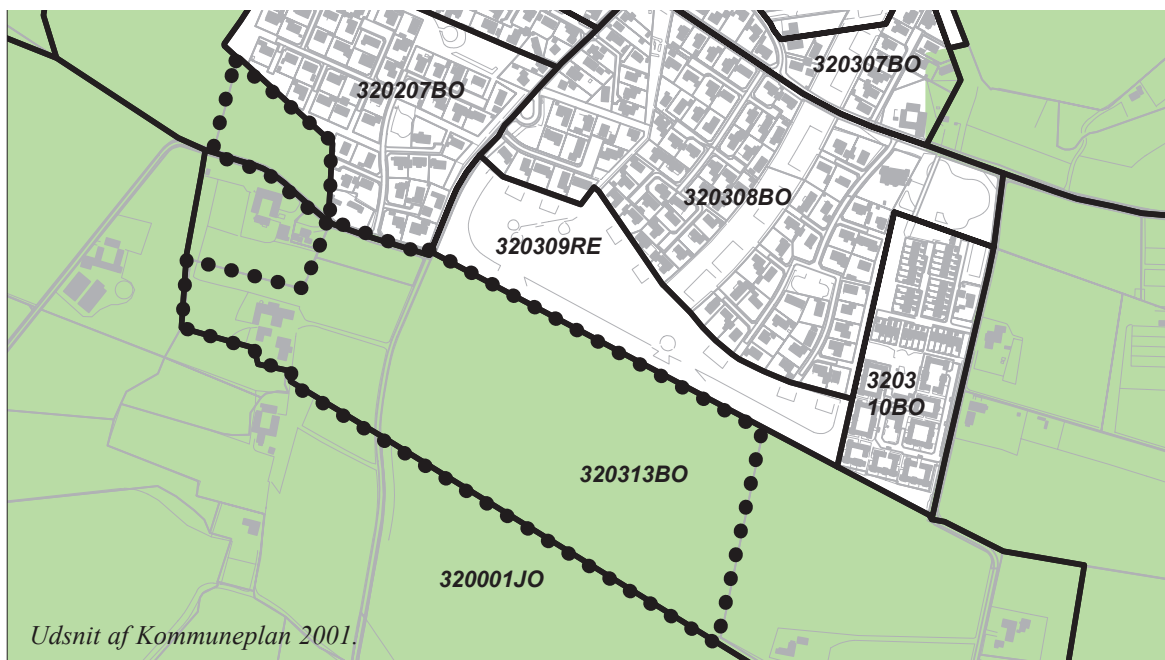
Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes område 32.03.13 BO, og 32.02.08 BO. Områderne er beliggende i landzone.

Områderne er udlagt til lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder Kommunens generelle bestemmelse om, at områderne desuden kan anvendes til offentlige formål.



Anden fysisk planlægning

Lokalplan nr. 696 er i overensstemmelse med Regionplan 2001.

Århus Kommune har som opfølgning på Kommuneplan 2001 besluttet, at der for større nye områder skal udarbejdes dispositionsplaner. Dispositionsplanerne skal sikre, at de nye boligområder tilpasses de omgivende bysamfund og landskaber samt i øvrigt disponeres i overensstemmelse med Kommuneplanens overordnede mål for kvalitet i bymiljøet, sammensætning af boligtyper, overgangszoner mellem by og land m.v.

Dispositionsplanen har sammen med "Borgernes dispositionsplan for Mårslet" dannet grundlag for lokalplanen.

Dispositionsplan for byvækstområder i Mårslet - Hovedstruktur

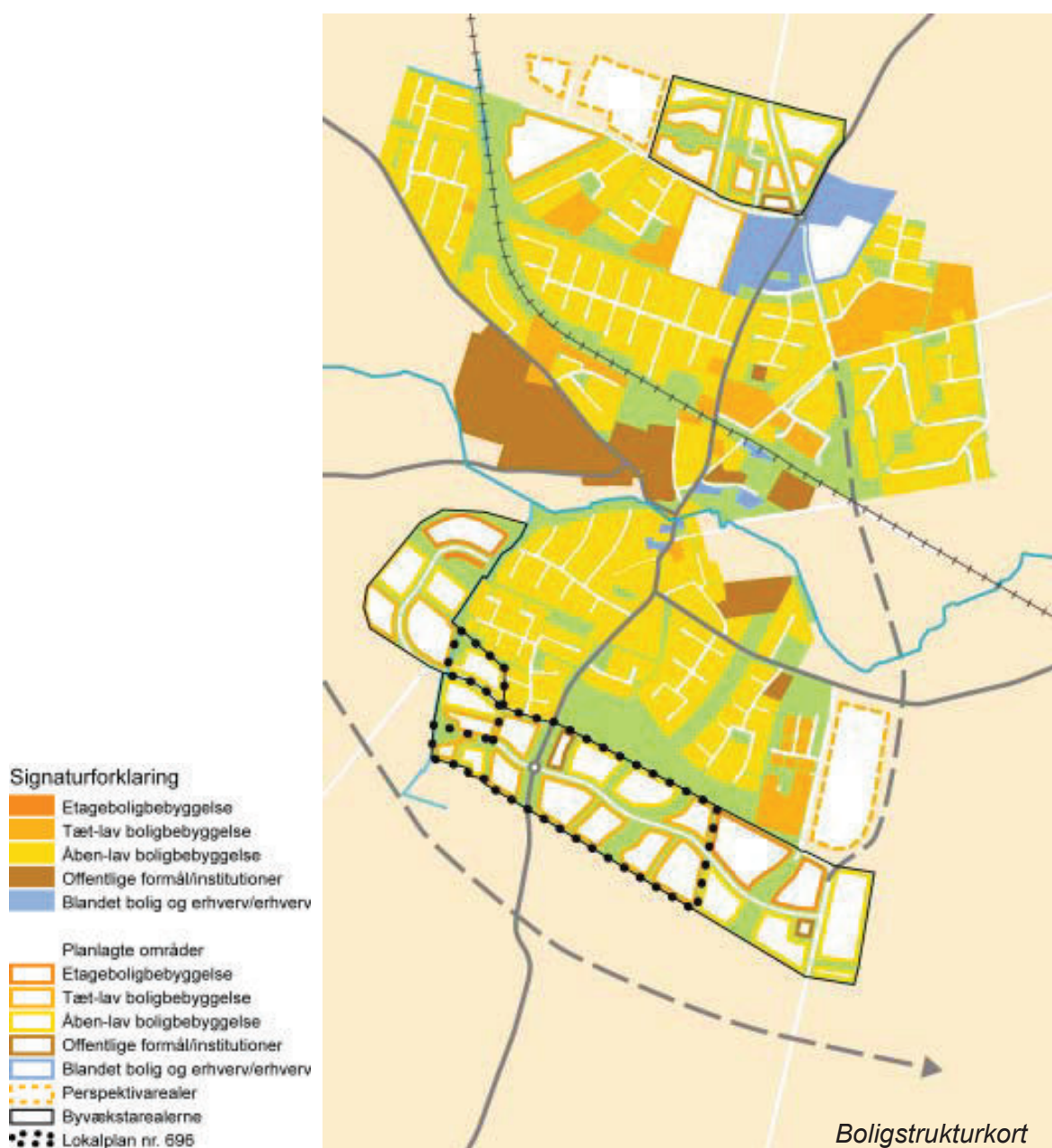
Centerstrukturen

Mårslet by er udpeget som lokalsamfundscenter. Det er fortsat planen i Mårslet, at centerfunktionerne placeres i bykernen for styrkelse af bylivet der. Den næsten bevarede gamle landsbykerne udgør tilsammen et bevaringsværdigt miljø.

Boligområder

Mårslet by er overvejende udbygget med traditionelle parcelhuskvarterer med lukkede boligveje.

De nye byvækstområder, som er udlagt til boligformål vil, sammen med den eksisterende bebyggelse, danne en naturlig ny afrunding af Mårslet by til det omgivende landskab med god sammenhæng til de eksisterende boligområder, „Byparken“, fælles grønninger, det omgivende landskab og det overordnede vej- og stisystem i byen.



Byvækstområderne opdeles i mindre kvarterer, hvor der sikres et alsidigt udbud af boligtyper med en varieret udformning af boligområderne. I det enkelte byvækstområde må der gerne være en større andel af tæt - lav boligbebyggelse og etageboliger (max. 2 etager) i forhold til åben lav boligbebyggelse.

Byvækstområderne vil, med en fordeling af boliger til tæt - lav og etage -boligbyggeri på 60 % og til åben lav boligbyggeri på 40 %, samlet i Mårslet for alle 3 områder over tid kunne bebygges med ca. 970 til 1400 boliger.

Det tilstræbes, at udbygning af Mårslet sker over en længere periode. Det anslås i Skoleprognose 2003, at der for Mårslet lokalsamfund forventes opført ca. 20 - 40 nye boliger pr. år, hvilket med et landsgennemsnit på ca. 2,5 personer pr. bolig kan give en befolkningsudvikling på ca. 50 til 100 personer pr. år.



Grønne områder

Mårslet by er opstået og udviklet omkring Giber Å, som er et hovedelement i byens grønne struktur. De grønne kiler langs åen er vigtige og værdifulde rekreative elementer, som ønskes sikret som grønne områder i den fremtidige planlægning af byen.

Det er hensigten at forbinde de eksisterende grønne kiler og det åbne land med mindre grønne kiler i de nye byvækstområder. De nye grønne kiler vil fungere som strukturerende elementer for delområderne i form af fælles fri- og opholdsarealer og forbindelsesområder.

Det nye byvækstområde nord for Mustрупvej er placeret, så der sikres

åbne rum og ubebyggede arealer langs Giber Å. Ved afgrænsningen af byvækstområdet ved Mustрупvej skal der imidlertid dispenseres fra åbeskyttelseslinien, idet det er hensigten, at der skabes en naturlig fortsættelse af byafslutningen til Giber Å - fra det eksisterende boligområde ved Ovesdal til det åbne land i vest.

Forhold omkring Trafikstruktur kan ses efterfølgende i afsnittet om "Overordnet vej- og stiforhold".

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tandervej og Mustrupvej, der via det øvrige vejnet i Mårslet giver adgang til det overordnede vejnet i Århus Kommune. Adgangsvejen til størstedelen af nærværende lokalplanområde tilsluttes Tandervej i en ny rundkørsel.

Indenfor vejudlægget ved Tandervej og Mustrupvej er der sikret areal til anlæg af fortov langs med vejene, ligesom der i Tandervejs østside er udlagt areal til en busholdeplads.

I forbindelse med de nævnte ændringer af vejforholdene forudsættes det, i henhold til vejloven, at tilladelsen til de nævnte vejadgange er betinget af, at bygherren etablerer og afholder udgifterne til de ovenfor beskrevne reguleringer, som affødes af udbygningen af lokalplanområdet. Det vil sige rundkørslen på Tandervej, fortov langs med Tandervej samt bidrage til anlæggelse af fortov langs med Mustrupvej.

Etableringen af de nye vejadgange kræver desuden, at bygherren stiller de nødvendige arealer til rådighed.

Stimæssigt sikres der adgang til Mårslet skole, institutioner, center, kirke osv. via det eksisterende stinet samt en udbygning af dette.

Trafikbelastningen og trafikafviklingen

Tandervej er en trafikvej med en trafikbelastning i 2003 på ca. 5.000 biler pr. døgn og Mustrupvej en vej med en trafikbelastning i 2003 på ca. 400 biler pr. døgn.

Trafikmængden til lokalplanområdet er på baggrund af det maksimale antal boliger vurderet til mellem 1.800 og 2.000 biler pr. døgn.

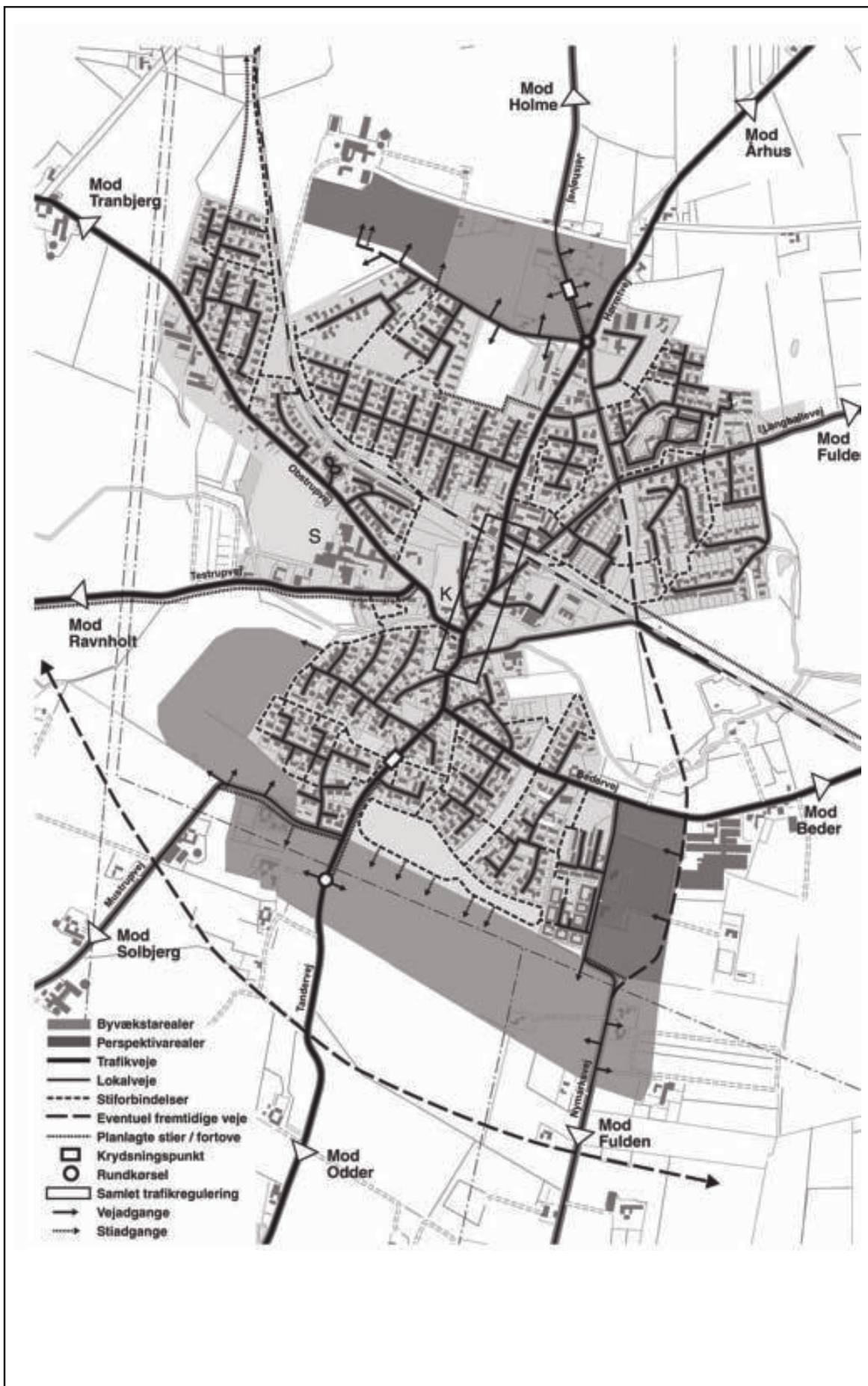
Hertil kommer der trafik fra de - i kommuneplanen udlagte - øvrige byudviklingsområder nord og syd for Mustrupvej og vest for Nymarksvej. Det vurderes, at den samlede trafik som de udlagte byudviklingsområder i Mårslet vil generere, vil være i størrelsesordenen 3.000 biler pr. døgn.

En stor del af denne trafik vil søge via den centrale del af Mårslet mod Århus, idet alle trafikveje til og fra Mårslet går via den centrale del af byen. Det vurderes derfor at trafikbelastningen på vejnettet gennem Mårslet vil blive forøget specielt på Tandervej og Hørretvej.

Den nuværende trafikafvikling i Mårslet vurderes generelt at være acceptabel.

Hvad angår den fremtidige trafikafvikling, forventes det, at det - både i forhold til en generel vækst i trafikens omfang og som følge af en udbygning af lokalplanområdet samt de øvrige udlagte byudviklingsområder i Mårslet - vil være nødvendigt, at foretage reguleringer på det eksisterende vejnet i Mårslet.

I tilknytning til en udnyttelse af nærværende lokalplanområde og de allerede udlagte byudviklingsområder er der planlagt fortov langs med Tandervej fra lokalplanområdet mod nord frem til det eksisterende fortov, sikring af krydsningspunkter på Tandervej i tilknytning til stikrydsninger samt en trafikregulering i den centrale del af Mårslet.



Skitse, der viser den overordnede vej- og stistruktur.

For at aflaste den centrale del af Mårslet vil en mulighed - på lang sigt være - at der anlægges en ny vejforbindelse øst for Mårslet fra Nymarksvej til Mårslet Byvej. En sådan vejforbindelse vil kunne indgå i forbindelse med en eventuel fremtidig planlægning af de i kommuneplanen udlagte perspektivarealer.

Desuden må det forventes, at den af Århus Amt skitserede vejforbindelse syd for Mårslet mellem Beder og Bering vil kunne aflaste dele af det eksisterende vejnet i byen, når denne bliver anlagt.

Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af vejtrafikstøj fra Tandervej.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet på døgnbasis beregnet til ca. 63 dB(A) 10 m fra midten af Tandervej.

Af kommuneplanens støjbestemmelser fremgår det at grænseværdien for boligbebyggelse og de tilhørende friarealer ikke må overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, er der i lokalplanen optaget bestemmelse om, at bebyggelse i 1 etage og opholdsarealer skal placeres i en afstand på mindst 30 m fra midten af Tandervej. Endvidere skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres mindst 40 m fra midten af Tandervej. Dette afstandskrav kan dog reduceres, hvis der tages særlige hensyn ved boligernes udformning og orientering.

Forureningsforhold - jord

Affaldskontoret har pr. 9. december 2002 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Overskudsjord / byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord og byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et OSD-område, område for særlige drikkevandsinteresser. De almene private Mårslet og Testrup Vandværker samt Århus Kommunale Værker har vandindvindingsinteresser i området.

Lokalplanområdet formodes at have en generel naturlig beskyttelse overfor nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

I en deklaration, der vil blive tinglyst på området, vil det blive bestemt, at der ikke må anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet. Beboerne bør være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer så som opløsningsmidler, olie- og benzinprodukter, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Afstandsforhold til erhvervsmæssigt dyrehold m.m.

Storparcellerne 11, 12, 13 og en mindre del af 1 og 10, ligger mindre end 300 m fra eksisterende landbrugsejendom på Mustrupvej med erhvervsmæssigt husdyrhold. Det betyder, at boligområderne kan bebygges i overensstemmelse med kommuneplanen, men at der i en afstand af 300 m fra boligområderne ikke kan gives tilladelse til udvidelser af eksisterende dyrehold, der medfører forøget forurening.

Arkæologiske forhold

Moesgård Museum har i september 2003, udført en prøveundersøgelse i lokalplanområdet.

Der blev konstateret områder, hvor der skal foretages yderligere undersøgelser/udgravninger.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag m.v.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til museet, jf. museumslovens § 27.

Landbrugsloven

Hele lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Jordbrugskommisionen for Århus Amt vil blive ansøgt om ophævelse af landbrugspligten på arealerne i forbindelse med, at lokalplanområdet udstykkes fra den landbrugsejendom hvorunder det henhører.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af busrute 10 på Tandervej. Når lokalplanområdet og det øst for liggende område er udbygget, kan det komme på tale, at busrute 10 føres gennem lokalplanområdet og videre til Nymarksvej.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Mårslet skoles distrikt.

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Heldagsbørnehave	Mirabellen, Borrevænget 28	8320 Mårslet
Skovbørnehave	Mårslet Skovbørnehave, Testrupvej 8	8320 Mårslet
0-6 års integ. institution	Græsbakken, Hørretvej 14B	8320 Mårslet
0-6 års integ. institution	Solhuset, Hørretvej 14A	8320 Mårslet
Deltids integ. institution	Valnødden, Banevej 2	8320 Mårslet
½-13 års integ.institution	Valhalla, Bedervej 86	8320 Mårslet
Fritidshjem	Asgården, Testrupvej 8B	8320 Mårslet

Derudover har Magistratens 1. Afdeling planer om at opføre 2 nye daginstitutioner på lokalplanområdets storparcel nr. 2 i område IV.

Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra:	Østjysk Energi Knudsminde 10 8300 Odder
Vandforsyning sker fra:	Mårslet Vandværk v. Willy Tang Pedersen Frøkærparken 102 8320 Mårslet
Varmeforsyning sker fra:	Århus Kommunale Værker Varmeforsyningen, på forsyningens til enhver tid gældende betingelser
Kloakforsyning sker ved:	Miljøkontoret Silkeborgvej 260 8230 Åbyhøj
Regnvand skal føres til:	Nye regnvandsbassiner der etableres i området, og herfra til Giber Å via det åbne vandløb i det grønne område ved Gyldenkronesvej, samt via afvandingsgrøften vest for lokalplanområdet
Spildevand skal føres til:	Eksisterende ledninger i Bedervej, Gyldenkronesvej og Ovesdal og videre til Mårslet Renseanlæg. Kloakering skal ske efter gældende betalingsvedtægt.

Bebyggelse af området

Ansøgning om godkendelse af bebyggelsesplaner indsendes til Juridisk-Teknisk Kontor (Rådhuset).

Ansøgning om byggetilladelser indsendes til Bygningsinspektorat Syd, Bygholms Allé 2, 8260 Viby J.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning § 47.

Område IV og storparcel 12 i område II udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om Planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at lokalplanområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. Lov om Planlægning § 47.

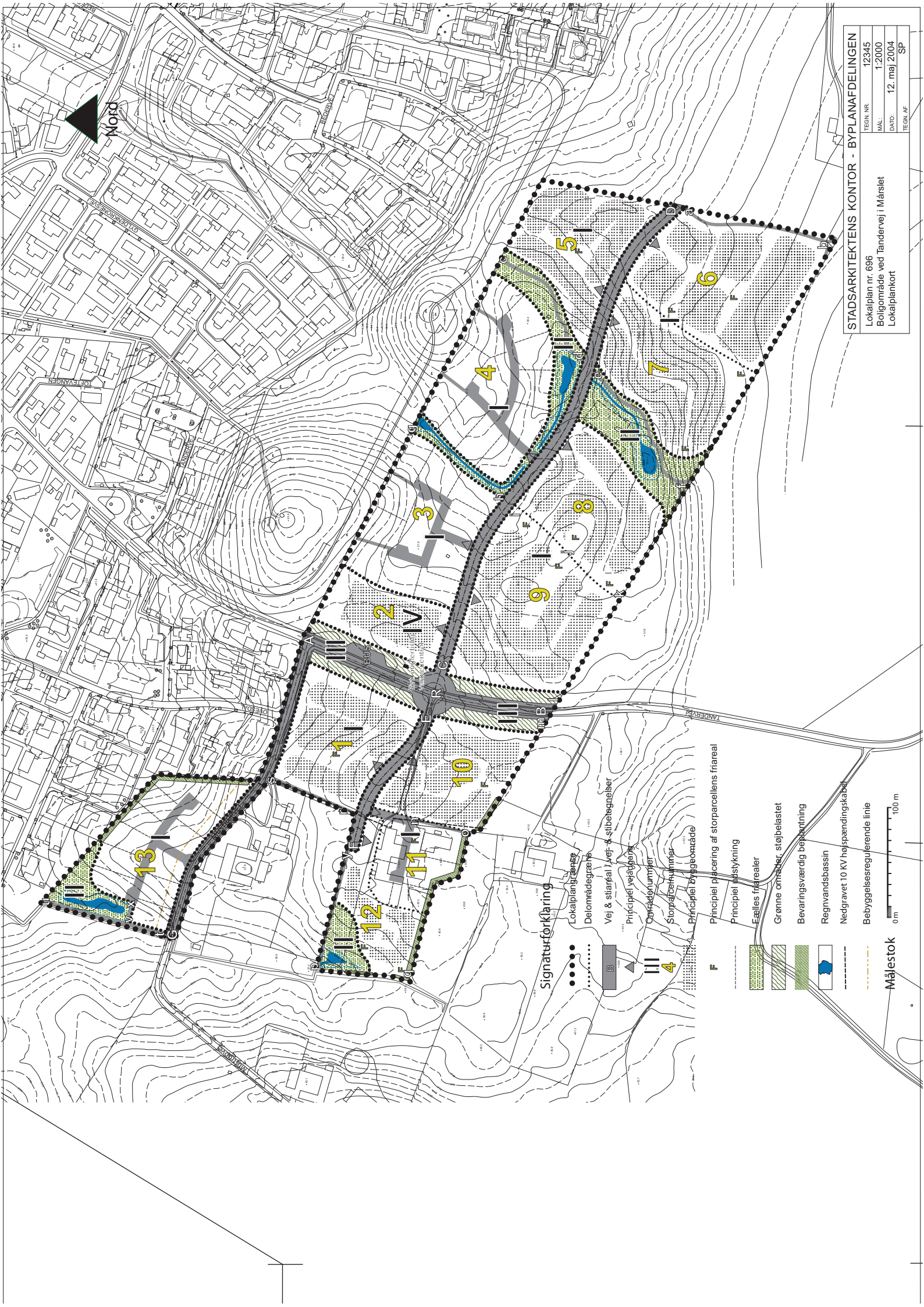
§ 13 bestemmer, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
 - Delområdegrens
 - ▲ Vej & stier / Vei- & stiebetegnelse
 - III Principiel vejåbning
 - II Områderummet
 - I Større arealrummet
 - IV Principiel byggeområde
 - F Principiel placering af storparcellens friareal
 - Principiel mæstyknig
 - Eællers friarealer
 - Grønne områder, støbelastet
 - Bevarelsesværdig beplantning
 - Regnvandsbassin
 - Nedgravet 10 KV højspændingskabel
 - Bebyggelsesregulerende linie
- Målestok
0m 100m

Foranstående er vedtaget som forslag til lokalplan nr. 696 i mødet den 17.11. 2004

Århus Byråd

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden fra den **1. december 2004** til den **26. januar 2005**.

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 696 i mødet den

Århus Byråd, den
P.b.v.

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den